

Int: 583

**ANT** : Oficio N° 51 de fecha 18.07.2025 del DOM de Santa Cruz al SEREMI MINVU O'Higgins.  
**MAT** : **SANTA CRUZ: Artículo 4° LGUC.** Emite pronunciamiento respecto límites de Zonas Z-3 y Z-5.  
**ADJ** : No hay.

Rancagua, 31 JUL 2025

**A: CARLOS MANUEL ROJAS CONTRERAS**  
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES DE LA COMUNA DE SANTA CRUZ

**DE: LUIS ALBERTO BARBOZA QUINTANILLA**  
SECRETARIO REGIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO,  
REGIÓN DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS

Junto con saludar cordialmente, se informa que se ha dirigido a esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo el Director de Obras Municipales de la comuna de Santa Cruz para solicitar un pronunciamiento respecto del límite entre las zonas del Plan Regulador Comunal vigente, ya que según indica *"se advierte que en el sector donde se produce la transición entre la zona Z-3 y la Zona ZE-2 del estero Guirivilo, y posteriormente hacia la zona Z-5, no se identifica de manera precisa el punto exacto donde se efectúa el cambio de la zona Z-3 a Z-5"*.

Por lo que la DOM, de acuerdo con lo expuesto, ha determinado para la emisión de los CIP, *"que la zona Z-3 se extiende desde el término de la zona ZE-2 del estero Guirivilo hasta la ruta que conecta Santa Cruz con Barreales. A partir de dicho punto, se considera que inicia la zona Z-5."*

Al respecto, y en atención al artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones esta SEREMI MINVU puede indicar lo siguiente:

Cabe señalar que, la Memoria del PRC de Santa Cruz (D.O. 07.09.1998) dispone en el numeral 2. de la Síntesis de diagnóstico que **"La ciudad se desarrolla en tres unidades geográficas, asociadas en relación con su emplazamiento, a los esteros Chimbarongo y Guirivilo, los cuales se constituyen barreras o limitantes al desarrollo urbano integrado."**

Con respecto a las zonificaciones expuestas en el antecedente, en lo que atañe a usos de suelo y normas específicas, el artículo 20° de la Ordenanza Plan Regulador Comunal vigente de Santa Cruz, establece lo sucesivo:

**"Zona Z-3 Habitacional**

*Usos de suelo permitidos: Vivienda; equipamiento de escala comunal y vecinal de todo tipo.*

*Usos de suelo prohibidos: Todos los no mencionados como permitidos, especialmente actividades productivas inofensivas y molestas, discotecas, cabaret- boites, bares, quintas de recreo, juegos electrónicos, cementerios, botaderos de basura.*

*Condiciones de subdivisión predial y densificación:*

<i>Superficie predial mínima</i>	<i>300 m<sup>2</sup></i>
<i>Frente predial mínimo</i>	<i>10 m</i>
<i>Altura máxima</i>	<i>Edific. Continua 7 m, aislado y pareado según rasante.</i>
<i>Coeficiente de constructibilidad</i>	<i>1,2</i>
<i>Coef. de ocupación de suelo</i>	<i>0,6</i>
<i>Sistema de agrupamiento</i>	<i>Aislado, pareado, continuo</i>
<i>Rasante y distanciamiento</i>	<i>Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones</i>
<i>Antejardín mínimo</i>	<i>3 m.</i>
<i>Densidad bruta máxima</i>	<i>150 Hab/Há</i>

*Disposiciones complementarias:*

*- No obstante, el tamaño mínimo predial (300 m<sup>2</sup>) podrá ser disminuido en los casos de construcción simultánea (Art. 7.2.6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones)*

**Zona Z-5 Habitacional baja densidad**

*Usos de suelo permitidos: Vivienda; equipamiento de escala comunal e interurbana de educación; y equipamiento de escala nivel vecinal de comercio.*

*Usos de suelo prohibidos: Todos los no mencionados como permitidos, especialmente actividades productivas inofensivas y molestas; ferias libres, cementerios, botaderos de basura.*

*Condiciones de subdivisión predial y densificación:*

<i>Superficie predial mínima</i>	<i>450 m<sup>2</sup></i>
<i>Frente predial mínimo</i>	<i>15 m</i>
<i>Altura máxima</i>	<i>Aplicación de rasante.</i>
<i>Coeficiente de constructibilidad</i>	<i>0,8</i>
<i>Coef. de ocupación de suelo</i>	<i>0,4</i>
<i>Sistema de agrupamiento</i>	<i>Aislado y pareado.</i>
<i>Rasante y distanciamiento</i>	<i>Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones</i>
<i>Antejardín mínimo</i>	<i>3 m.</i>
<i>Adosamiento máximo</i>	<i>40% retirado 3 m. de la línea de edificación</i>
<i>Densidad bruta máxima</i>	<i>75 Hab/Há</i>

*Disposiciones complementarias:*

*- Los sitios existentes inferiores a 450 m<sup>2</sup> o 15. de frente se regirán por la misma normativa.*

**Zona ZE-2 Zona Especial Parque Estero Guirivilo**

*Usos de suelo permitidos: Áreas verdes.*

*Usos de suelo prohibidos: Todos los no mencionados como permitidos, especialmente vivienda, cementerios, botaderos de basura.*

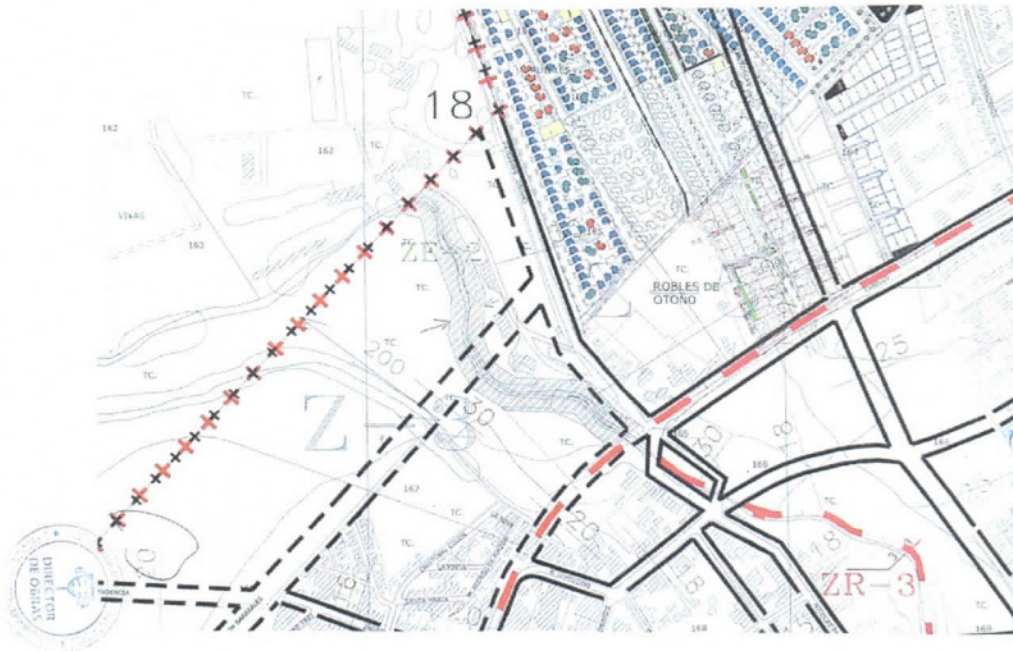
*Condiciones de subdivisión predial y densificación: No tiene.*

*Disposiciones complementarias:*

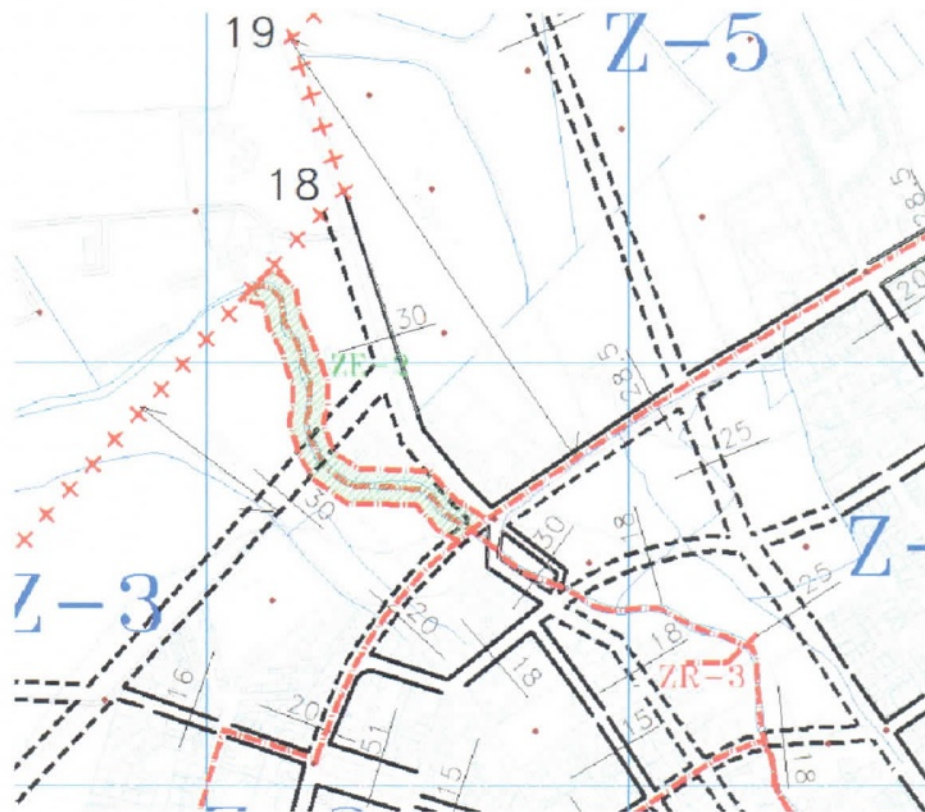
*- Las construcciones se atenderán a lo dispuesto en el artículo 13 de la presente Ordenanza.*

*- La faja para el uso permitido será de un ancho inferior a 15 m. medida a cada costado de los bordes del estero Guirivilo."*

Ahora bien, tal como estampa el oficio antecedente "las distintas zonas se encuentran delimitadas mediante líneas segmentadas de mayor grosor o en color rojo, con el fin de diferenciarlas de forma clara". No obstante, lo anterior, en el plano en formato .cad del PRC de Santa Cruz disponible en esta SEREMI, se verifican los layers "\_LIMITES\_ZONIFICACION\_P4" y "BA\_DRENAJE-PRINCIPAL\_P4" de acuerdo a la gráfica:



Extracto Plano PRC Santa Cruz enviado por el DOM de la comuna.



Extracto Plano PRC Santa Cruz en formato .cad de esta SEREMI.

Es importante hacer mención a la simbología que contiene el mismo plano que considera:

- - - - - \_LIMITES\_ZONIFICACION\_P4
- BA\_DRENAJE-PRINCIPAL\_P4

En conclusión, esta Secretaría Ministerial, de acuerdo al artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y luego de revisados los antecedentes disponibles, informa que es posible interpretar que **la Zona ZE-2, teniendo en consideración que se plantea en la Memoria Explicativa como una barrera o limitante al desarrollo urbano integrado y que en Plano del PRC en formato .cad dispuesto en esta Secretaría, el drenaje principal del canal Guirivilo, se presenta como el límite entre la zonificación Z-3 y Z-5.**

Sin otro particular, saluda atentamente a usted.



**LUIS ALBERTO BARBOZA QUINTANILLA**  
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO  
REGIÓN DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O´HIGGINS



SECCIÓN JURÍDICA

VºBº Sección Jurídica



LABQ/PMDR/MCM JURÍDICO



ANALISTA

DISTRIBUCIÓN

- Citado. Pl. de Armas 242, Santa Cruz. [REDACTED]
- Alcalde I.M. de Santa Cruz. Pl. de Armas 242, Santa Cruz
- Archivo art. 7° Ley de Transparencia, SEREMI
- Archivo SEREMI
- Archivo DDUI